DOCUMENTO
FIRMA ELECTRÓNICA DESARROLLO: **EDICTO MODIFICACIÓN INSTRUCCIÓN ACLARATORIA Nº 8**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **209UZ-3NX3U-BDR93**
Página 1 de 6

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- CONCEJAL DE URBANISMO, DESARROLLO SOCIOECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 02/05/2023 13:37

ESTADO
FIRMADO
02/05/2023 13:37

EDICTO

LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA:

HACE SABER: Que la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 11 de abril de 2023, ha aprobado la Modificación de la Instrucción Aclaratoria nº 8 de la Revisión del Plan General relativa al Área de Planeamiento Incorporado que afecta al ámbito del Sector E-39- de nuestro PGOU (La Estación), de manera que:

INSTRUCCIÓN ACLARATORIA Nº 8

ACERCA DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO E-39 "LA ESTACIÓN"

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Según el apartado 1.1.9 "Interpretación del PGOU" en su apartado 5:

El Excmo. Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en la aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las cuestiones planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Se propone la tramitación de la presente Instrucción aclaratoria, de oficio, en la que los Servicios Técnicos Municipales en materia de planeamiento urbanístico dan su interpretación acerca de aspectos a resolver en materia de licencias debido a cuestiones que pueden suscitar dudas en cuanto a la edificabilidad residencial a implantar en el ámbito del ámbito considerado como Área de Planeamiento Incorporado del E-39 "La Estación" tras la modificación de la ordenación detallada planteada en el instrumento urbanístico aprobado definitivamente con fecha 30/11/2020 (BOP de Sevilla nº 92, de 23/04/2021).

La Instrucción Aclaratoria nº 8 fue aprobada por el Pleno de la Corporación de fecha 26/09/2022.

Con ocasión de las definiciones recogidas en el Anexo del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, procede modificar la Instrucción tras su entrada en vigor.

SEGUNDO.- FUNDAMENTACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN (PARTE EXPOSITIVA)

El Modificado del Plan Especial aprobado definitivamente mantiene, entre otros, los parámetros relativos a la edificabilidad de cada uno de los usos que pueden implantarse en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado del E-38, que el PGOU vigente asume.

Así, en todo momento de la tramitación, desde el Servicio de Planeamiento se insistió en que la modificación del PERI debía garantizar el uso global del ámbito, que es el residencial y que, por

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320192 209UZ-3NX3U-BDR93 1BFB2CEC23372DB2DCC5F659CE9188D729C286C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320192 209UZ-3NX3U-BDR93 1BFB2CEC23372DB2DCC5F659CE9188D729C286C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

tanto, el techo edificatorio de dicho uso en el mismo debía ser el mayoritario, y así viene recogido en el documento desde su aprobación inicial.

La cuestión que da razón de ser a esta Instrucción viene motivada por la expresión recogida en el plano O-04A "Volumen Edificatorio 01", y en el artículo 35 de las Normas Urbanísticas, como se detalla a continuación.

La leyenda del Plano O-04A recoge lo siguiente:

SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES

RESIDENCIAL	6.679,88 m2	
Nota: Aparcamientos sobre rasante vinculados a uso residencial 650,88 m2		
TERCIARIO	3.874,12 m2	
Nota: Aparcamientos sobre rasante vinculados a uso terciario 374,12 m2		
TOTAL	10.554,00 m2	

Observaciones: En todo caso habrá un mínimo de superficie edificable de uso residencial superior a 5.277m2 (50% de techo edificatorio)

Innovación del Plan Especial de Reforma Interior de "La Estación" Sector E-39 de Écija (Sevilla)
Plano O-04A "Volumen edificatorio 01"

Por otro lado, en las Normas Urbanísticas, el artículo 35 establece:

Artículo 35_ Condiciones de uso

> *USO PRINCIPAL: Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar, con techo mínimo edificatorio > 5.277 m2c*
>
> *USO COMPATIBLE: Terciario, según los usos definidos en el PGOU de Écija en Título Undécimo. Condiciones Generales de los usos, Sección Tercera Uso Residencial y Sección Quinta Uso Centros y Servicios Terciarios.*

Concretamente, las dudas planteadas, a las que se dará respuesta en esta Instrucción son las siguientes:

> *¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio con una edificabilidad residencial superior al mínimo de 5.277 m^2c de uso principal residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar?*
>
> *¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio que plantee solamente un uso distinto al principal?*
>
> *¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio que, sin agotar la edificabilidad total de la manzana, plantee una edificabilidad residencial inferior a los 5.277 m^2c?*

Como se justificará a continuación, dichas cuestiones pueden resolverse a la luz de determinaciones del instrumento de planeamiento vigente, sin necesidad de introducir otras nuevas, que serían objeto de innovación, siendo esta Instrucción una mera aclaración.

De esta forma, son varias las referencias a la edificabilidad residencial en el documento aprobado definitivamente.

Así, el apartado 2.1 de la Memoria de Información recoge:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320192 209UZ-3NX3U-BDR93 1BFB2CEC23372DB2DCC5F659CE9188D729C286C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

(…) 5.- No se aumenta el índice de edificabilidad residencial, por lo que no se considera que exista un incremento de densidad de población.

6.- No se cambia el uso global ni los usos compatibles e incompatibles en el ámbito. (…)

Por otro lado, las Ordenanzas establecen lo siguiente:

Artículo 32_ Edificabilidad

Las edificabilidades máximas se expresan en el plano 04 de Volúmenes Edificatorios. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Artículo 35_ Condiciones de uso

USO PRINCIPAL: Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar, con techo mínimo edificatorio > 5.277 m2c

USO COMPATIBLE: Terciario, según los usos definidos en el PGOU de Écija en Título Undécimo. Condiciones Generales de los usos, Sección Tercera Uso Residencial y Sección Quinta Uso Centros y Servicios Terciarios.

Como puede observarse, la ordenación urbanística planteada permite un techo residencial máximo por encima del mínimo exigido para que el uso global del Sector sea el residencial, y ello es debido a que dicha ordenación permite una serie de usos compatibles con el residencial pero distinto a este.

Así, de los 6.679,88 m^2c de superficie edificable máxima de uso residencial, el mínimo estricto permitido para este uso global es de 5.277 m^2c; es decir, que podrían plantearse 6.679,88 - 5.277 = 1.402,88 m^2c de usos compatibles con el uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar", sin desnaturalizar el uso global del ámbito ordenado.

Tras la entrada en vigor del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y de acuerdo con lo recogido en la Instrucción Aclaratoria nº 9 "Acerca de los usos compatibles y alternativos" cabe interpretar, sin innovar los instrumentos de planeamiento vigente, lo que a continuación se recoge.

El Modificado del PERI, como ámbito de lo que ahora se considera una Actuación de Transformación Urbanística (de reforma interior) proyectó, como no podría ser de otra manera, con la expresión utilizada en la definición de uso compatible del Anexo de Definiciones del Reglamento, y dado que el uso global de su ámbito es el residencial, el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales, el cual queda garantizado al prever un mínimo 5.277 m^2 de techo edificatorio al uso residencial.

No obstante, prevé una superficie máxima edificable de uso residencial que puede alcanzar los 6.679,88 m^2. Esta diferencia (6.679,88 m^2c – 5.277 m^2c = 1.402,88 m^2c) podrían destinarse a otros usos distintos al residencial. Sin embargo, la leyenda recoge una superficie máxima edificable de uso terciario de 3.874,12 m^2, existiendo una aparente contradicción que la Instrucción trata de aclarar. No obstante, y como el objeto de la Instrucción versa acerca de los usos en dicho ámbito, cabe revisarla tras la entrada en vigor del Reglamento General de la LISTA.

No cabe duda de que, en el ámbito del E-39, se destina al menos el 50% de la edificabilidad a su uso global (residencial). Así se proyectó y así se aclaró en la presente Instrucción, y

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320192 209UZ-3NX3U-BDR93 1BFB2CEC23372DB2DCC5F659CE9188D729C286C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

mantiene su total coherencia con lo establecido en el Anexo de Definiciones del Reglamento General, pues garantiza el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales.

Y este techo se proyecta sobre una única parcela que tiene un uso pormenorizado denominado "Zona Residencial-Terciaria" (RC), según lo recogido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas.

Cabe estudiar ahora la definición que el Anexo del Reglamento General de la LISTA hace para el caso de las parcelas, en las que debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

Como se ha señalado, el uso pormenorizado es el establecido para la "Zona Residencial-Terciaria", grafiado en el Plano O-04A y cuyas condiciones de uso vienen recogidas en el artículo 35. Este uso pormenorizado se compone de un uso principal (residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar) y un uso compatible (terciario).

El punto 1 de la Parte Dispositiva de la Instrucción en su redacción original señala que La referencia acerca de los 5.277 m2 de techo mínimo de uso residencial expresada en el Plano nº O-04A "Volumen Edificatorio 01" y en el artículo 35 "Condiciones de uso" debe entenderse como el techo mínimo susceptible de materialización del uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar", quedando el resto de la superficie máxima edificable del uso residencial (1.402,88 m^2) con destino a uso residencial o compatibles.

La expresión techo mínimo susceptible de materialización no es otra que la de edificabilidad, o superficie edificable, como se define en la Instrucción Aclaratoria nº 9.

Queda claro que el uso pormenorizado de la definición del Anexo es el residencial-terciario, cuya edificabilidad mínima a garantizar del uso principal (residencial) es de 5.277 m^2. El uso compatible es el terciario, con una edificabilidad de 3.874,12 m^2.

Los 1.402,88 m^2 que restan entre los 6.679,88 m^2 y los 5.277 m^2 tienen la consideración de uso alternativo, de acuerdo con la definición que del mismo hace el Anexo de Definiciones del Reglamento General de la LISTA, pudiendo destinarse bien a uso residencial o a terciario.

Por tanto, el punto 1 de la Parte Dispositiva de la Instrucción debe quedar redactado de la siguiente manera:

> *1.- La referencia acerca de los 5.277 m^2 de techo mínimo de uso residencial expresada en el Plano nº O-04A "Volumen Edificatorio 01" y en el artículo 35 "Condiciones de uso" debe entenderse como edificabilidad mínima del uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar" dentro del uso pormenorizado "Residencial-Terciario", quedando el resto de la edificabilidad del uso residencial (1.402,88 m^2) como un uso alternativo con el uso terciario.*

Pasamos, a continuación, a analizar el punto 2 de la Parte Dispositiva de la presente Instrucción en su redacción original, que decía lo siguiente:

> *2.- Todo proyecto, para poder ser autorizado, debe garantizar lo siguiente:*
>
> > *- Por un lado, el mantenimiento del carácter residencial del ámbito de ordenación, es decir, que la edificabilidad residencial que se materializa es igual o mayor del 50% de la total.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320192 209UZ-3NX3U-BDR93 1BFB2CEC23372DB2DCC5F659CE9188D729C286C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

- En el caso de proyectar una edificabilidad que agote la total susceptible de materialización, un mínimo de 5.277 m^2 de techo debe destinarse al uso principal.

- En el caso de que la edificabilidad proyectada no agote la total susceptible de materialización, deberá justificarse la viabilidad de que con la restante puede garantizarse lo recogido en los dos puntos anteriores.

Dicho punto debe quedar redactado de la siguiente manera, a la luz de lo recogido en el Anexo de Definiciones del Reglamento y a lo estudiado en esta Instrucción de la siguiente forma:

2.- En todo proyecto, para su aprobación, debe quedar garantizado lo siguiente:

- Por tratarse de una única parcela que proviene del desarrollo de un ámbito de uso global residencial, debe quedar garantizada una edificabilidad de 5.277 m^2 del uso principal (residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar).

- En el caso de proyectar una edificación que agote la edificabilidad total de la parcela, un mínimo de 5.277 m^2 de techo debe destinarse al uso principal.

Además, se considera necesario añadir nuevas aclaraciones en la parte dispositiva, sin alterar el planeamiento vigente, debido a la peculiaridad de esta Área de Planeamiento Incorporado, al proyectar el planeamiento todos sus derechos y deberes en una única parcela que es indivisible en un Área de Planeamiento Incorporado de uso global residencial y toda vez que a fecha de la aprobación de la presente Modificación se encuentra concedida una licencia de obras para su ejecución en dos fases. Así, el artículo 24 del Modificado del PERI establece que no existe posibilidad de parcelación. Por tanto, se añade lo siguiente:

3.- La modificación de los usos establecidos en el planeamiento vigente, su proporción, alteración o supresión requerirá la previa innovación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda.

TERCERO.- INSTRUCCIÓN ACLARATORIA (PARTE DISPOSITIVA)

1.- La referencia acerca de los 5.277 m^2 de techo mínimo de uso residencial expresada en el Plano nº O-04A "Volumen Edificatorio 01" y en el artículo 35 "Condiciones de uso" debe entenderse como edificabilidad mínima del uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar" dentro del uso pormenorizado "Residencial-Terciario", quedando el resto de la edificabilidad del uso residencial (1.402,88 m^2) como un uso alternativo con el uso terciario.

2.- En todo proyecto, para su aprobación, debe quedar garantizado lo siguiente:

- Por tratarse de una única parcela que proviene del desarrollo de un ámbito de uso global residencial, debe quedar garantizada una edificabilidad de 5.277 m^2 del uso principal (residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar).

- En el caso de proyectar una edificación que agote la edificabilidad total de la parcela, un mínimo de 5.277 m^2 de techo debe destinarse al uso principal.

3- La modificación de los usos establecidos en el planeamiento vigente, su proporción, alteración o supresión requerirá la previa innovación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320192 209UZ-3NX3U-BDR93 1BFB2CEC23372DB2DCC5F659CE9188D729C286C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

CUARTO.- RESPUESTA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS

¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio con una edificabilidad residencial superior al mínimo de 5.277 m^2c de uso principal residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar?

Sí, siempre y cuando no supere los 6.679,88 m^2c, que es la máxima permitida para el uso residencial, al existir un uso terciario, y que ambos conforman el uso pormenorizado. La diferencia entre dichas superficies (6.679,88 m^2c – 5.277 m^2c = 1.402,88 m^2c) podrá proyectarse con uso residencial plurifamiliar o terciario, al ser usos alternativos en dicha edificabilidad.

¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio que plantee solamente un uso distinto al principal?

Con el planeamiento vigente, no. La modificación de los usos establecidos en dicho planeamiento, su proporción, alteración o supresión requerirá la previa innovación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda.

¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio que, sin agotar la edificabilidad total de la manzana, plantee una edificabilidad residencial inferior a los 5.277 m^2c?

Sí, siempre y cuando no se agote la edificabilidad permitida en el sector, debiendo justificar el proyecto que se pueda materializar el mínimo establecido, quedando "latente" o "residual" el resto de edificabilidad residencial hasta alcanzar ese mínimo, que podrá completarse en un proyecto de ampliación, y siempre y cuando se mantenga el carácter residencial del ámbito, es decir, una edificabilidad residencial superior al 50% de la proyectada."

Esta Modificación de la Instrucción Aclaratoria ha quedado inscrita en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados en la Sección 1ª, Subsección 1ª, con el nº 64/09 (inscripción del PGOU), como nota marginal, y se encuentra expuesta en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Écija (www.ecija.es) en el Indicador: 13 Transparencia en materia de Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente, 6. Planes de Ordenación Urbana y Convenios Urbanísticos, 53.

Lo que se hace público para que surta efectos de general conocimiento y entrada en vigor que tendrá lugar a los 15 días a partir de la fecha de publicación en BOP.

EL ALCALDE, P.D. EL CONCEJAL, Decreto 2021/2217 de 08/07/2021 y Decreto 2021/2219 de fecha 08/07/2021, publicados en BOP nº 172 de fecha 27/07/2021, Fdo. Sergio Gómez Ramos.